Stadt Bad Kötzting

Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern

Aufstellung der Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“
im Ortsteil Gehstorf der Stadt Bad Kötzting
nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

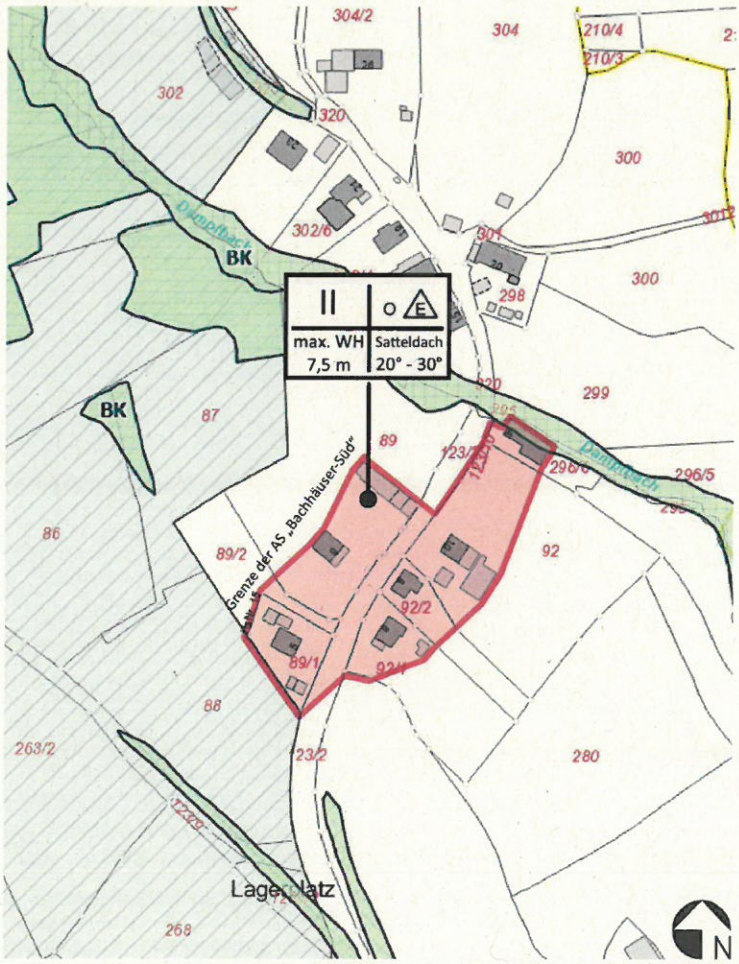
Bekanntmachung

des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Außenbereichssatzung gemäß § 3 Abs. 2 (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.06.2023 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd“ im Ortsteil Gehstorf der Stadt Bad Kötzting im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

In der Sitzung des Stadtrats vom 19.12.2023 wurde der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.12.2023 gebilligt und gleichzeitig beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich:



Die Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd" im Ortsteil Gehstorf der Stadt Bad Kötzting umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 89 (Teilfläche), 89/1, 89/2 (Teilfläche), 92 (Teilfläche), 92/1 (Teilfläche), 92/2 (Teilfläche), 123/2 (Teilfläche Straßengrundstück), 123/10 und 296/6 (Teilfläche). Die Grenzen der Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB mit der Bezeichnung „Bachhäuser-Süd" werden im beiliegenden Lageplan M=1:2.000 festgelegt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Ziele und Zwecke der Planung:
Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 27.06.2023 beschlossen, für den Bereich „Bachhäuser-Süd" eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Hauptanlass ist eine Bauanfrage für das Grundstück Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Gehstorf – Anwesen Bachhäuser 10. Auf dem Anwesen befindet sich eine alte Hofanlage, die Landwirtschaft ist seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb. Die Eigentümerin möchte die vorhandene Hofanlage umbauen und auf dem Restgrundstück zusätzliche Wohnhäuser errichten. Die Stadt Bad Kötzting unterstützt diese Bauabsicht.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ist eine Baugenehmigung aktuell allerdings nicht möglich. Im direkten Umgriff um das Anwesen Bachhäuser 10 befinden sich sechs Wohnhäuser in ungeordneten Verhältnissen. Diese Anwesen sind voll erschlossen und an das städtische Trinkwasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Bachhäuser". Der Bereich befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald". Der Umfang der Siedlungstätigkeit orientiert sich vorwiegend an der Erhaltung und einer angemessenen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Erschließung, Wasser und Kanal) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Die Grenzziehung der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem Lageplan. Sie orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur, den Grundstücksgrenzen und der gemeinsamen Erschließung der bestehenden und des künftigen Wohngebäudes über die Ortsstraße. Eine unzulässige Erweiterung der Splittersiedlung „Bachhäuser-Süd" ist damit ausgeschlossen. Mögliche Fehlentwicklungen können somit eingegrenzt oder vermieden werden bzw. werden integriert und finden eine Abrundung. Dies bietet zudem die Möglichkeit, an einer gewachsenen Siedlungsstruktur weitere Wohnbauflächen auszuweisen, was unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und dessen Folgen Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit:
Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf der Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd" i.d.F. vom 19.12.2023 für den Ortsteil Gehstorf, gefertigt durch das Bauamt der Stadt Bad Kötzting, kann in der Zeit vom **17.01.2024 bis 19.02.2024**, während der allgemeinen Dienststunden oder nach Vereinbarung im Rathaus der Stadt Bad Kötzting, Herrenstraße 5 -Bauamt Zi.Nr. 206- eingesehen werden. Auf Wunsch wird dort die Planung erläutert.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung der Außenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht von Bedeutung ist.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf der Außenbereichssatzung „Bachhäuser-Süd" für den Ortsteil Gehstorf kann auch auf
https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/stadt-bad-koetzting
und im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter
https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html eingesehen werden.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Kötzting, den 09.01.2024
Stadt Bad Kötzting

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

BAYERN STADT BAD KÖTZTING

An die Amtstafel Rathaus Bad Kötzting

angeheftet am: 09. Jan. 2024 /Hz. MP
abgenommen am:...../Hz.